LE POINT EN RECHERCHE

Octobre 2003 Série socio-économique Numéro 55-12

ÉTUDES SPÉCIALES SUR LES DONNÉES DU RECENSEMENT DE 1996 : CONDITIONS DE LOGEMENT DES IMMIGRANTS DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE TORONTO

Introduction

La SCHL a la responsabilité de surveiller les conditions de logement et de fournir des renseignements à jour afin d'aider le secteur de l'habitation, tous les paliers de gouvernement et les organismes sans but lucratif à prendre des décisions, à planifier et à élaborer des politiques.

Ce document fait partie d'une série d'études concises qui explorent les conditions de logement des ménages non agricoles, non autochtones, dénombrés dans le cadre du Recensement du Canada de 1996. Le présent rapport compare les conditions de logement des ménages immigrants et non immigrants. Il présente en outre un profil des conditions de logement fondé sur le statut d'immigrant du principal soutien du ménage[1], sur la période de temps respective passée au Canada et sur l'emplacement dans la Région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto. L'analyse se fonde sur le même cadre de recherche que celui du rapport *Conditions de logement des immigrants* (Le point en recherche, Série socio-économique, numéro 55-3), de la SCHL.

Terminologie courante

La plupart des Canadiens ont accès à un logement **de qualité convenable** (qui ne nécessite pas de réparations d'envergure), de **taille convenable** (qui compte suffisamment de chambres) et abordable (les coûts de logement représentent moins de 30 % du revenu du ménage avant impôt). Certains Canadiens occupent des logements qui ne répondent pas à l'une ou à plusieurs de ces normes. Parfois, ils ont les moyens de louer un autre logement conforme aux trois normes; dans d'autres cas, ils ne peuvent pas le faire. On considère qu'un ménage éprouve des **besoins impérieux en matière de logement** si son habitation ne respecte pas au moins l'une des normes relatives à la qualité, à la taille ou à l'abordabilité et s'il doit consacrer 30% ou plus de son revenu au paiement du loyer médian sur le marché local pour obtenir un autre logement conforme aux trois normes. Des détails additionnels sur la terminologie, la définition des données et les chiffres à l'échelon national sont présentés dans la première étude de cette série *Conditions de logement au Canada* (Le point en recherche - Série socio-économique, numéro 55-1).

Les ménages canadiens peuvent être répartis en trois catégories exclusives, en fonction du statut d'immigrant de leur principal soutien, soit non-immigrants, immigrants et résidents non permanents. Aux fins de la présente étude, le terme « ménages immigrants » désigne les ménages dont le principal soutien est né à l'extérieur du Canada. Par ailleurs, les ménages immigrants sont classés comme suit, selon la date d'arrivée au Canada du principal soutien:

- « immigrants les plus récents » (date d'arrivée entre 1991 et 1996)
- « autres immigrants récents » (date d'arrivée entre 1986 et 1990)
- « immigrants moins récents » (date d'arrivée entre 1976 et 1985)
- « immigrants arrivés avant 1976 »

63217

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Tableau 1 : Ménages et proportion éprouvant des besoins impérieux en matière de logement dans les RMR de Toronto, de Montréal et de Vancouver, ainsi que dans le reste du Canada*, 1996

	Total des ménages		Non-Immigrants		Résidents non permanents		Immigrants		Immigrants selon la date d'arrivée au Canada							
									Avant 1976		1976 - 1985		1986 - 1990		1991 - 1996	
	Nbre de ménages (en milliers)	Proportion du total au Canada %	Nbre de ménages (en milliers)	Proportion du total au Canada %	Nbre de ménages (en milliers)	Proportion du total au Canada %	Nbre de ménages (en milliers)	Proportion du total au Canada %	Nbre de ménages (en milliers)	Proportion du total au Canada %	Nbre de ménages (en milliers)	Proportion du total au Canada %	Nbre de ménages (en milliers)	Proportion du total au Canada %	Nbre de ménages (en milliers)	Proportion du total au Canada %
RMR de Toronto	1 392	14%	678	9%	12	31%	702	33%	391	30%	117	35%	96	44%	98	42%
RMR de Montréal	1 246	13%	982	13%	11	28%	253	12%	142	11%	48	14%	28	13%	35	15%
RMR de Vancouver	631	6%	389	5%	5	13%	237	11%	129	10%	42	12%	28	13%	38	16%
Total - RMR de Toronto, de Montréal et de Vancouver	3 269	33%	2 049	27%	28	72%	1 192	57%	662	51%	207	61%	152	69%	171	74%
Total - Canada	9 809	100%	7 674	100%	39	100%	2 096	100%	1 307	100%	337	100%	220	100%	232	100%

Tous les chiffres ont été arrondis.
* Comprend les ménages non agricoles, non autochtones, qui n'appartiennent pas à une bande indienne et vivent hors réserve, et qui ont indiqué lors du Recensement de 1996 qu'ils disposaient d'un revenu positif, supérieur à leurs frais de logement.

Résultats

Les immigrants au Canada ont tendance à vivre dans les grands centres urbains, particulièrement dans la RMR de Toronto

La majorité des immigrants au Canada vivent dans les trois principales Régions métropolitaines de recensement (RMR), et la plus forte proportion habite Toronto. En 1996, 33 % du total des ménages canadiens habitaient dans les RMR de Toronto, de Montréal et de Vancouver (voir le Tableau 1). On y retrouvait en outre 57 % de l'ensemble des ménages immigrants et 74 % des ménages « immigrants les plus récents ». À elle seule, la RMR de Toronto comptait 33 % du total des ménages immigrants au Canada et 42% des ménages « immigrants les plus récents ».

Par ailleurs, les ménages immigrants représentaient 50 %[2] (702 000) des 1,4 million de ménages non agricoles, non autochtones dans la RMR de Toronto. Parmi les 8,4 millions de ménages recensés dans le reste du pays (c'est-à-dire, exception faite de la RMR de Toronto), 17 % étaient des ménages immigrants. En raison du flot ininterrompu de nouveaux immigrants vers la ville, une forte proportion des ménages immigrants dans la RMR de Toronto sont arrivés depuis relativement peu de temps. Voici la répartition des ménages, selon la date d'arrivée au Canada :

- 14 % ont immigré entre 1991 et 1996 (« immigrants les plus récents »)
- 14 %, entre 1986 et 1990 (« autres immigrants récents »)
- 17 %, entre 1976 et 1985 (« immigrants moins récents »)
  56 % ont immigré avant 1976.

Dans le reste du pays, les « immigrants arrivés avant 1976 » représentaient 66 % du total des ménages immigrants. Puisque les résidents non permanents constituaient moins de 1 % des ménages, tant dans la RMR de Toronto que dans le reste du Canada, on ne fournit aucun renseignement à leur sujet dans l'étude[3] qui suit.

Plus leur période de résidence au Canada s'allonge, plus les immigrants ont tendance à s'intégrer aux marchés du travail et du logement. Cela laisse croire qu'au fil des ans, le revenu moyen et les catégories des ménages immigrants ressembleraient de plus en plus à ceux des non-immigrants, et il en serait de même par la suite pour les conditions de logement. La période de temps passée au pays influe sur plusieurs facteurs liés au logement, entre autres, sur l'emplacement dans la RMR de Toronto, ainsi que sur la taille et la composition du ménage (éléments qui déterminent si le logement est de qualité et de taille convenables), sur les frais de logement moyens et sur le revenu du ménage (lesquels ont des répercussions sur l'abordabilité). Chacun de ces éléments est abordé ci-après.

Emplacement : Statistique Canada sépare la RMR de Toronto en subdivisions de recensement (SDR). De plus, les types de peuplement et les conditions de logement des immigrants sont classés selon deux zones distinctes. La première regroupe les six SDR centrales de l'ancienne agglomération de Toronto (Etobicoke, York, North York, East York, la ville de Toronto et Scarborough) et correspond à la zone de numérotage « 416 ». La seconde comprend les SDR en banlieue qui font partie de la zone de numérotage[4] « 905 » (voir la Figure 1).

Figure 1 : Ménages immigrants et non-immigrants - répartition, selon certaines subdivisions de recensement (SDR) de la RMR de Toronto

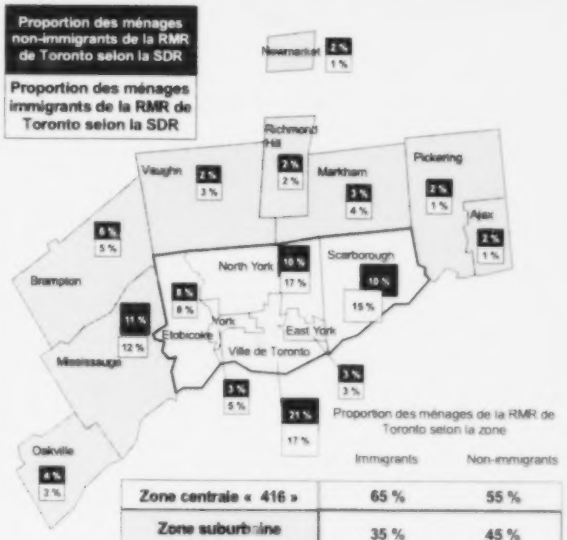


Tableau 2 : Taille moyenne des ménages et catégories, RMR de Toronto*, 1996

	Taille moyenne des ménages (Nbre de personnes par ménage)	Total des ménages	Ménages d'une personne	Ménages familiaux				
				Ménages uni-familiaux				Ménages multi-familiaux
				Couple sans enfants	Couple avec enfants	Parent seul, sexe masculin	Parent seul, sexe féminin	
RMR de Toronto								
Non-immigrants	2	100%	34%	23%	33%	1%	8%	1%
Immigrants :	3	100%	21%	18%	44%	2%	10%	6%
Avant 1971	3	100%	25%	25%	37%	2%	7%	4%
1971-1980	3	100%	19%	13%	49%	2%	12%	5%
1981-1985	3	100%	19%	12%	47%	2%	12%	9%
1986-1990	4	100%	16%	11%	51%	2%	12%	8%
1991-1996	3	100%	18%	13%	49%	2%	12%	7%
Total - immigrants	3	100%	21%	18%	44%	2%	10%	6%
Résidents non permanents	3	100%	38%	13%	38%	0%	13%	0%
Total - Immigrants et non-immigrants	3	100%	27%	20%	39%	2%	9%	3%
Canada à l'exclusion de la RMR de Toronto								
Total des ménages	3	100%	29%	25%	35%	2%	8%	1%
Non-immigrants	3	100%	30%	25%	35%	2%	8%	1%
Total - immigrants	3	100%	26%	25%	38%	2%	7%	3%

Tous les chiffres ont été arrondis.
* Comprend tous les ménages qui vivent hors réserves, sans égard au revenu et au rapport des frais de logement au revenu (RFLR).

2007-00542

Plus leur periode de residence au Canada s'allonge, plus les immigrants ont tendance à s'integrer aux marches du travail et du logement. Cela laisse croire qu'au fil des ans, le revenu moyen et les categories des menages immigrants ressembleraient de plus en plus à ceux des non-immigrants, et il en serait de même par la suite pour les conditions de logement. La periode de temps passee au pays influe sur plusieurs facteurs lies au logement, entre autres, sur l'emplacement dans la RMR de Toronto, ainsi que sur la taille et la composition du menage (elements qui determinent si le logement est de qualité et de taille convenables), sur les frais de logement moyens et sur le revenu du menage (lesquels ont des repercussions sur l'abordabilite). Chacun de ces elements est aborde ci-apres.

Emplacement : Statistique Canada sépare la RMR de Toronto en subdivisions de recensement (SDR). De plus, les types de peuplement et les conditions de logement des immigrants sont classés selon deux zones distinctes. La première regroupe les six SDR centrales de l'ancienne agglomération de Toronto (Etobicoke, York, North York, East York, la ville de Toronto et Scarborough) et correspond à la zone de numérotage « 416 ». La seconde comprend les SDR en banlieue qui font partie de la zone de numérotage[4] « 905 » (voir la Figure 1).

Figure 1 : Ménages immigrants et non-immigrants - répartition, selon certaines subdivisions de recensement (SDR) de la RMR de Toronto

Tableau 2 : Taille moyenne des ménages et catégories, RMR de Toronto*, 1996

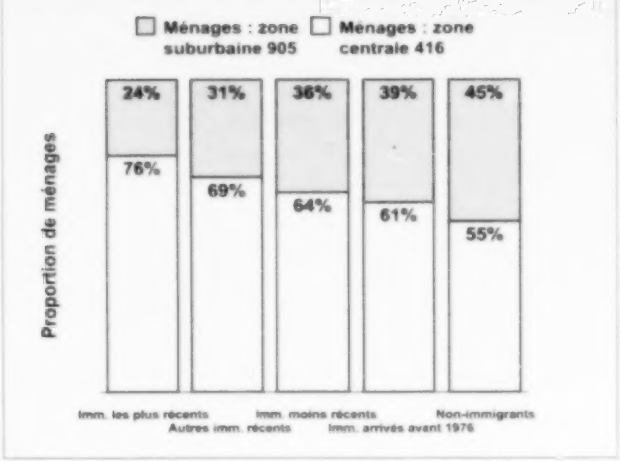
	Taille moyenne des menages (Nbre de personnes par menage)	Total des menages	Menages d'une personne	Menages familiaux				
				Menages uni-familiaux				Menages multi-familiaux
				Couple sans enfants	Couple avec enfants	Parent seul, sexe masculin	Parent seul, sexe feminin	
RMR de Toronto								
Non-immigrants	2	100%	34%	23%	33%	1%	8%	1%
Immigrants	3	100%	21%	18%	44%	2%	10%	6%
Avant 1971	3	100%	25%	25%	37%	2%	7%	4%
1971-1980	3	100%	19%	13%	49%	2%	12%	5%
1981-1985	3	100%	19%	12%	47%	2%	12%	9%
1986-1990	4	100%	16%	11%	51%	2%	12%	8%
1991-1996	3	100%	18%	13%	49%	2%	12%	7%
Total - immigrants	3	100%	21%	18%	44%	2%	10%	6%
Residents non permanents	3	100%	38%	13%	38%	0%	13%	0%
Total - Immigrants et non-immigrants	3	100%	27%	20%	39%	2%	9%	3%
Canada à l'exclusion de la RMR de Toronto								
Total des menages	3	100%	29%	25%	35%	2%	8%	1%
Non-immigrants	3	100%	30%	25%	35%	2%	8%	1%
Total - immigrants	3	100%	26%	25%	38%	2%	7%	3%

Tous les chiffres ont ete arrondis.
Comprend tous les menages qui vivent hors reserves, sans egard au revenu et au rapport des frais de logement au revenu (RFL).

Les SDR de la zone « 416 » représentaient 55 % des ménages non-immigrants de la RMR de Toronto et 65 % des ménages immigrants. Plus la période de résidence au Canada s'allonge, plus les ménages immigrants ont tendance à vivre dans la zone « 905 ». La zone centrale « 416 » comprenait 76 % des ménages «immigrants les plus récents», mais seulement 61 % des ménages ayant immigrés au pays avant 1976 (voir la Figure 2).

Taille et composition des ménages : À Toronto, les ménages immigrants comptaient un plus grand nombre de personnes que ceux des non-immigrants. Pour être logés de façon adéquate, ils nécessitaient donc des logements ayant un plus grand nombre de chambres (voir le Tableau 2).

Figure 2 : Ménages immigrants et non-immigrants - répartition selon les zones centrale et suburbaine et la date d'arrivée au Canada, 1996

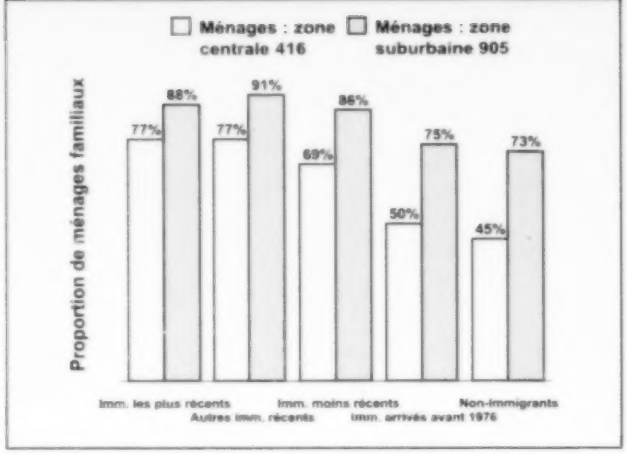


En raison de leur composition, les ménages immigrants nécessitaient ainsi habituellement un plus grand nombre de chambres que les non-immigrants. Les ménages multi-familiaux constituaient 6 % de l'ensemble des ménages immigrants, contre seulement 1 % du total des ménages des non-immigrants. Dans le cas des ménages uni-familiaux, 44 % du total des ménages immigrants étaient composés d'un couple avec des enfants, comparativement à seulement 33 % des ménages non-immigrants.

La proportion de ménages composés d'un couple sans enfants au foyer, lesquels nécessiteraient moins de chambres comparativement aux autres, était plus faible parmi les immigrants (18 %) que les non-immigrants (23 %). Par ailleurs, les immigrants comptaient une proportion moindre (21 %) de ménages constitués, notamment, de personnes seules ou de personnes sans lien de parenté cohabitant dans un logement, en comparaison des non-immigrants (34 %); ils affichaient en revanche une proportion nettement plus élevée de ménages familiaux. En effet, les ménages constitués de familles (multi-familiaux et uni-familiaux) représentaient 66 % des ménages non-immigrants, contre 79 % du total des ménages immigrants et 82 % des ménages « immigrants les plus récents ».

Dans la RMR de Toronto, les écarts entre la composition des ménages non-immigrants et immigrants étaient encore plus marqués (voir la Figure 3). Pour ce qui concerne les non-immigrants, il y avait d'importantes différences entre la zone « 905 », où les ménages familiaux constituaient 73 % des ménages, et la zone centrale, où cette proportion n'était que de 45 %. L'écart était moins grand parmi les ménages immigrants. Dans le cas des «immigrants les plus récents», les ménages familiaux constituaient 88 % des ménages dans la zone « 905 », et 77 % dans la zone « 416 ».

Figure 3 : Ménages immigrants et non-immigrants - proportion de ménages constitués de familles dans les zones centrale et suburbaine de la RMR de Toronto, 1996



Les frais de logement sont plus élevés en banlieue

Par ailleurs, on a constaté d'importants écarts entre les frais de logement mensuels moyens, lesquels étaient nettement plus élevés dans la zone « 905 » que dans la zone « 416 » (voir le Tableau3). En effet, en banlieue, ces frais étaient supérieurs de 23 % pour les non-immigrants, de 35 % pour les immigrants et de 28 % dans le cas des « immigrants les plus récents ». Parmi les SDR de la zone centrale, la ville de Toronto a enregistré à la fois, le niveau le plus faible des frais de logements moyens dans le groupe « immigrants les plus récents » (711$ par mois), et le niveau le plus élevé pour les non-immigrants (950 $ par mois).

Tableau 3 : Revenu moyen des ménages, frais de logement* et rapport frais de logement-revenu (RFLR)**, RMR de Toronto, 1996 ***

	Non-immigrants			Immigrants			Immigrants selon la date d'arrivée au Canada											
							Avant 1976 « Immigrants arrivés avant 1976 »			De 1976 à 1985 « Immigrants moins récents »			De 1986 à 1990 « Autres immigrants récents »			De 1991 à 1996 « Immigrants les plus récents »		
	Revenu moyen ($)	Frais de log. moyens ($)	RFLR moyen	Revenu moyen ($)	Frais de log. moyens ($)	RFLR moyen	Revenu moyen ($)	Frais de log. moyens ($)	RFLR moyen	Revenu moyen ($)	Frais de log. moyens ($)	RFLR moyen	Revenu moyen ($)	Frais de log. moyens ($)	RFLR moyen	Revenu moyen ($)	Frais de log. moyens ($)	RFLR moyen
SDR « 905 »****																		
Pickering	76 600	1 168	23	72 761	1 188	24	74 413	1 105	22	71 194	1 420	28	68 647	1 444	29	60 686	1 142	32
Ajax	70 492	1 115	23	67 087	1 159	26	67 947	1 082	24	72 352	1 387	28	63 225	1 311	30	50 103	1 088	33
Vaughn	81 736	1 212	23	76 212	1 066	22	77 909	998	20	74 806	1 222	25	68 461	1 433	31	63 447	1 195	30
Markham	89 397	1 108	20	77 307	1 199	25	86 444	1 154	21	79 912	1 320	26	67 460	1 290	29	51 713	1 103	35
Richmond Hill	73 644	1 094	23	73 789	1 171	25	79 534	1 112	22	78 673	1 361	26	64 930	1 351	32	49 165	1 015	33
Newmarket	70 602	1 088	23	69 769	1 119	24	69 959	1 072	23	73 380	1 273	25	69 325	1 257	28	55 865	1 099	30
Mississauga	73 304	1 070	23	63 851	1 039	26	70 116	988	22	66 574	1 181	27	56 026	1 119	30	44 249	946	33
Brampton	66 932	1 050	23	64 985	1 102	26	68 506	1 052	23	65 796	1 225	28	59 086	1 218	30	46 690	1 012	32
Oakville	88 785	1 143	21	81 007	1 064	22	82 048	1 003	20	87 153	1 247	23	73 808	1 250	26	60 875	1 061	29
SDR « 416 »																		
Scarborough	58 320	813	23	52 754	892	27	59 296	833	22	55 113	1 010	28	48 094	965	30	37 772	862	36
Toronto	68 951	950	26	50 034	770	27	57 651	772	24	48 795	820	28	40 350	767	31	34 230	711	34
East York	58 244	851	24	46 770	754	27	52 425	731	24	46 095	828	28	40 368	808	32	33 032	724	35
North York	69 707	890	23	53 896	802	26	61 502	750	22	53 699	896	28	45 820	879	31	37 197	810	35
York	53 637	823	26	42 524	734	28	46 319	665	24	42 885	851	30	38 420	841	33	33 451	746	35
Etobicoke	66 190	863	22	54 536	824	26	60 685	769	22	55 293	998	29	43 702	879	30	36 833	833	35
SDR « 905 »****	75 645	1 097	23	69 320	1 093	25	74 312	1 038	22	71 190	1 241	27	60 926	1 211	30	48 097	1 009	33
SDR « 416 »	65 354	889	24	51 583	810	27	58 408	769	23	51 784	908	28	44 103	869	31	36 088	791	35
Total - RMR de Toronto	69 565	976	23	57 971	907	26	64 535	870	22	58 852	1 027	28	49 436	977	30	39 113	846	34

Tous les chiffres ont été arrondis.

* Le revenu indiqué dans le Recensement de 1996 est celui de l'année civile antérieure (c'est-à-dire de 1995).

** Les frais de logement comprennent les paiements au titre de l'électricité, du mazout, de l'eau et des autres services municipaux. Ces frais comprennent en outre le loyer dans le cas des locataires et les paiements hypothécaires (principal et intérêts), les impôts fonciers et les charges de copropriété pour les propriétaires.

*** Comprend les ménages non agricoles, non autochtones, ainsi que ceux qui n'appartiennent pas à une bande indienne et vivent hors réserve, qui ont indiqué, lors du Recensement de 1996, avoir un revenu positif, supérieur à leurs frais de logement.

**** Comprend certaines subdivisions de recensement (SDR) de la zone « 905 » dans la RMR de Toronto. Combinées au total de la zone « 416 » (qui comprend toutes les SDR applicables) elles représentent 89 % des ménages non-immigrants et entre 97 et 99 % des ménages immigrants. Sont exclues du total de la zone « 905 », les régions suivantes : Aurora, Bradford, West Gwillimbury, Caledon, East Gwillimbury, Georgina, Halton Hills, King, Milton, Mono, New Tecumseth, Orangeville, Uxbridge et Whitchurch-Stouffville.

Tableau 4 : Revenu moyen des ménages selon le mode d'occupation*, 1996

	Non-immigrants			Immigrants			Immigrants selon la date d'arrivée au Canada											
							Avant 1976 « Immigrants arrivés avant 1976 »			De 1976 à 1985 « Immigrants moins récents »			De 1986 à 1990 « Autres immigrants récents »			De 1991 à 1996 « Immigrants les plus récents »		
	Mode d'occ.	Revenu		Mode d'occ.	Revenu		Mode d'occ.	Revenu		Mode d'occ.	Revenu		Mode d'occ.	Revenu		Mode d'occ.	Revenu	
	(% de propr.)	Propr.	Locataires	(% de propr.)	Propr.	Locataires	(% de propr.)	Propr.	Locataires	(% de propr.)	Propr.	Locataires	(% de propr.)	Propr.	Locataires	(% de propr.)	Propr.	Locataires
SDR « 905 »[**]																		
Pickering	84%	81 632	50 600	88%	76 602	45 037	90%	77 730	45 116	87%	74 028	52 076	87%	72 021	46 936	62%	76 508	34 759
Ajax	81%	77 268	42 520	83%	72 383	40 959	84%	72 628	42 669	87%	77 058	40 743	83%	68 340	38 856	60%	59 967	35 488
Vaughn	86%	86 037	56 047	92%	78 455	50 255	94%	79 764	47 710	89%	76 911	56 880	86%	71 905	47 899	73%	67 320	52 927
Markham	79%	98 578	54 588	87%	81 531	48 338	90%	90 655	47 471	85%	85 672	47 815	85%	69 809	53 954	82%	53 073	45 490
Richmond Hill	71%	84 840	46 523	83%	79 834	43 411	87%	84 731	44 170	79%	88 233	43 543	82%	69 785	42 651	75%	51 592	41 911
Newmarket	75%	80 183	41 691	81%	76 033	42 815	85%	75 965	35 830	83%	78 785	47 450	64%	78 350	53 270	49%	56 263	55 481
Mississauga	67%	85 998	48 044	69%	74 135	40 796	82%	76 219	42 734	70%	76 942	42 743	55%	69 132	39 998	35%	55 981	38 007
Brampton	70%	75 666	46 529	76%	72 579	40 753	83%	74 165	40 547	76%	73 670	40 723	66%	67 602	42 607	41%	56 701	39 687
Oakville	76%	101 074	49 008	81%	89 580	45 101	85%	88 447	47 132	81%	97 128	43 736	68%	89 230	40 652	47%	80 471	42 902
SDR « 416 »																		
Scarborough	61%	71 143	38 520	61%	64 637	34 537	75%	66 782	36 885	60%	68 480	34 837	48%	62 315	34 978	35%	49 132	31 651
Toronto	36%	109 227	46 145	42%	71 647	34 622	58%	72 450	37 030	36%	70 254	36 530	20%	69 190	32 962	10%	65 851	30 677
East York	51%	75 548	40 142	44%	62 633	34 133	62%	62 927	35 505	35%	66 305	35 436	24%	57 266	35 059	10%	53 580	30 790
North York	51%	91 961	46 146	51%	70 962	36 174	71%	71 285	37 926	42%	78 003	36 064	29%	68 342	36 677	17%	53 505	33 951
York	46%	71 204	38 810	50%	53 586	31 499	70%	52 798	31 353	41%	57 072	33 098	28%	54 215	32 252	14%	54 972	29 986
Etobicoke	59%	80 934	44 785	58%	67 621	36 647	76%	67 650	38 771	49%	73 329	38 222	28%	63 593	35 880	15%	55 093	33 579
SDR « 905 »[**]	73%	85 888	47 920	78%	77 007	42 181	86%	79 538	43 288	77%	79 447	43 631	67%	70 438	41 875	50%	56 758	39 468
SDR « 416 »	48%	88 119	44 218	51%	67 430	34 996	68%	68 288	36 952	45%	70 952	35 962	32%	64 376	34 766	19%	53 410	32 066
Total - RMR de Toronto	60%	85 928	44 927	61%	71 875	36 346	75%	73 198	38 222	57%	75 216	37 393	43%	67 455	36 045	26%	55 260	33 321

Tous les chiffres ont été arrondis.

[*] Comprend les ménages non agricoles, non autochtones, ainsi que ceux qui n'appartiennent pas à une bande indienne et vivent hors réserve, qui ont indiqué, lors du Recensement de 1996, avoir un revenu positif, supérieur à leurs frais de logement.

[**] Comprend certaines subdivisions de recensement (SDR) de la zone « 905 » dans la RMR de Toronto. Combinées au total de la zone « 416 » (qui comprend toutes les SDR applicables) elles représentent 89 % des ménages non-immigrants et entre 97 et 99 % des ménages immigrants. Sont exclues du total de la zone « 905 », les régions suivantes : Aurora, Bradford West Gwillimbury, Caledon, East Gwillimbury, Georgina, Halton Hills, King, Milton, Mono, New Tecumseth, Orangeville, Uxbridge et Whitchurch-Stouffville.

Tableau 5 : Ménages et conditions de logement*, 1996

	Total des ménages		Log. qui répond à toutes les normes ou les dépasse**		Log. non conforme à au moins l'une des normes**			
					Avaient les moyens d'occuper un log. conforme à toutes les normes		Éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement	
	(en milliers)	%	(en milliers)	%	(en milliers)	%	(en milliers)	%
RMR de Toronto								
Non-immigrants	678	100%	459	68%	105	15%	113	17%
Immigrants :								
Avant 1976	391	100%	254	65%	67	17%	70	18%
De 1976 à 1985	117	100%	54	46%	35	30%	28	24%
De 1986 à 1990	96	100%	34	35%	34	35%	29	30%
De 1991 à 1996	98	100%	25	26%	32	33%	41	42%
Total des immigrants	702	100%	367	52%	168	24%	167	24%
Résidents non permanents	12	100%	4	33%	3	25%	5	42%
Total - Immigrants et non-immigrants	1,392	100%	830	60%	276	20%	285	20%
Canada à l'exclusion de la RMR de Toronto								
Total	8,417	100%	5,857	70%	1,121	13%	1,441	17%
Non-immigrants	6,996	100%	4,964	71%	877	13%	1,156	17%
Immigrants	1,394	100%	883	63%	239	17%	273	20%

Tous les chiffres ont été arrondis.
* Comprend les ménages non agricoles, non autochtones, ainsi que ceux qui n'appartiennent pas à une bande indienne et vivent hors réserve, qui ont indiqué lors du Recensement de 1996 avoir un revenu positif, supérieur à leurs frais de logement.
** Pour déterminer si le ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement, on évalue l'habitation en premier lieu selon les normes suivantes : qualité convenable (le logement ne nécessite pas de réparations d'envergure), taille convenable (il possède suffisamment de chambres) et abordabilité (les frais de logement représentent moins de 30 % du revenu du ménage avant impôts). On estime ensuite qu'un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement, s'il n'a pas les moyens de louer un autre logement sur le marché local sans y consacrer 30 % et plus de son revenu.

D'importants écarts similaires ont été constatés sur le plan des revenus des ménages locataires et des ménages propriétaires. Parmi les SDR de la RMR de Toronto, la ville de Toronto a enregistré, à la fois, le deuxième revenu moyen du ménage le plus bas (30 677 $ pour les immigrants locataires arrivés le plus récemment) et le plus élevé (109 227 $ pour les propriétaires non-immigrants) (voir le Tableau 4). Ces données révèlent qu'il existe une dichotomie entre les ménages dans la ville de Toronto. En effet, d'une part, on retrouve les propriétaires à revenu élevé qui ont les moyens d'acheter les terrains et les logements à prix élevés[5] au centre-ville et d'autre part, les locataires à faible revenu qui cherchent des habitations abordables dans les zones à forte densité souvent situées dans les quartiers centraux des agglomérations.

Ainsi, la disponibilité de logements locatifs abordables constituait un facteur essentiel pour déterminer le lieu de résidence des ménages immigrants dans la RMR de Toronto, particulièrement ceux appartenant à la catégorie « immigrants les plus récents ». Le revenu moyen des ménages dans cette dernière catégorie était nettement inférieur à celui des immigrants arrivés avant 1976. Seulement 26 % des ménages dans ce groupe étaient propriétaires, et la majorité vivaient dans la zone centrale, où les frais de logement sont plus faibles qu'ailleurs et les habitations locatives, plus nombreuses. Les taux de propriétaires, à l'instar du revenu moyen des ménages, progressent avec la période de résidence au Canada, si bien que la proportion de propriétaires parmi les immigrants arrivés avant 1976 (75 %) dépassait celle des non-immigrants (60 %) (voir le Tableau 4). Il en était de même dans les deux zones (« 416 » et « 905 »).

La plupart des ménages immigrants dans la RMR de Toronto sont bien logés

Un peu plus de la moitié (52 %) des ménages immigrants dans la RMR de Toronto occupaient une habitation conforme ou supérieure aux trois normes établies en vue de déterminer les besoins impérieux en matière de logement (voir la section sur la terminologie courante), comparativement à 68 % des non-immigrants dans la RMR de Toronto et à 63 % des immigrants dans le reste du Canada (voir le Tableau 5).

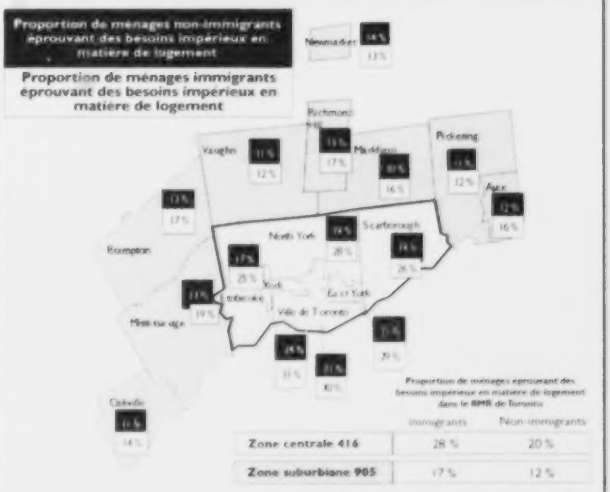
Par ailleurs, 24 % des ménages immigrants dans la RMR de Toronto occupaient un logement non conforme à au moins l'une des normes établies. Ils possédaient cependant les moyens nécessaires pour louer une autre habitation sur le marché local qui répondait aux trois normes. Ce chiffre était plus bas, à la fois dans la RMR de Toronto pour les ménages non-immigrants (15 %) et dans le reste du Canada, pour les ménages immigrants (17 %). Ces chiffres pourraient aussi indiquer que les ménages concernés ont choisi de vivre dans un logement inférieur à au moins l'une des normes, dans le but d'épargner le montant nécessaire à l'achat d'une habitation. Étant donné que la proportion de ménages dans cette situation est plus forte à la fois pour les immigrants et les non-immigrants dans la RMR de Toronto que dans le reste du pays, les prix élevés des habitations dans la RMR pourraient aussi constituer un facteur[6].

Près du quart de l'ensemble des ménages immigrants éprouvent des besoins impérieux en matière de logement

Dans la RMR de Toronto, 24 % des ménages immigrants sont aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement. Ce chiffre est de 17 % pour les non-immigrants et de 20 % pour les immigrants dans le reste du Canada. Dans la RMR de Toronto, la proportion de ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement était nettement plus forte dans la zone centrale « 416 » que dans la zone « 905 » (voir la Figure 4). Cela n'est guère étonnant, étant donné la proportion élevée de ménages locataires qui éprouvent ces besoins et de locataires dans la zone centrale.

La proportion de ménages aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement (42 %) dans le groupe des « immigrants les plus récents » - la plupart locataires dans la zone centrale - était de loin supérieure à celle (18 %) des immigrants arrivés au pays avant 1976 (voir le Tableau 6).

Figure 4 : Ménages immigrants et non-immigrants - proportion éprouvant des besoins impérieux en matière de logement dans certaines subdivisions de recensement de la RMR de Toronto, 1996



Cette situation s'explique surtout par la hausse du taux de propriétaires dans le dernier groupe. Parmi les immigrants arrivés au pays avant 1976 (dont la plupart sont propriétaires), 38 % des locataires éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement, contre seulement 11 % des propriétaires (voir le Tableau 7).

Cela indique que les conditions de logement des ménages immigrants s'améliorent à mesure que s'allonge leur période de résidence au pays, tout comme leur revenu et le taux de propriétaires. Pour les organismes qui procurent des services aux immigrants, le fait de pouvoir repérer les ménages les plus démunis peut contribuer à l'élaboration des programmes et à la détermination de l'endroit de la prestation de services. Dans la RMR de Toronto, la planification de la prestation des services serait ainsi fondée d'une part, sur les « immigrants les plus récents » qui louent un logement dans la zone centrale et d'autre part, sur les SDR qui comptent une forte proportion de personnes appartenant à ce groupe.

Conclusions

Selon le rapport de la SCHL *Conditions de logement des immigrants* (Le point en recherche, Série socio-économique, numéro 55-3), les immigrants qui habitent au Canada depuis plus de vingt ans occupent généralement des logements conformes aux mêmes normes que ceux de la moyenne des Canadiens. En fait, parmi les ménages propriétaires, la proportion d'immigrants arrivés au pays avant 1976 est supérieure à celle des non-immigrants.

La plupart des ménages immigrants dans la RMR de Toronto sont bien logés

Un peu plus de la moitié (52 %) des ménages immigrants dans la RMR de Toronto occupaient une habitation conforme ou supérieure aux trois normes établies en vue de déterminer les besoins impérieux en matière de logement (voir la section sur la terminologie courante), comparativement à 68 % des non-immigrants dans la RMR de Toronto et à 63 % des immigrants dans le reste du Canada (voir le Tableau 5).

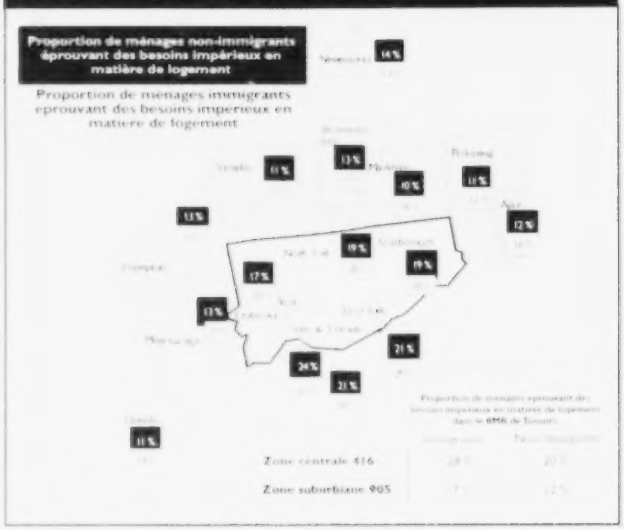
Par ailleurs, 24 % des ménages immigrants dans la RMR de Toronto occupaient un logement non conforme à au moins l'une des normes établies. Ils possédaient cependant les moyens nécessaires pour louer une autre habitation sur le marché local qui répondait aux trois normes. Ce chiffre était plus bas, à la fois dans la RMR de Toronto pour les ménages non-immigrants (15 %) et dans le reste du Canada, pour les ménages immigrants (17 %). Ces chiffres pourraient aussi indiquer que les ménages concernés ont choisi de vivre dans un logement inférieur à au moins l'une des normes, dans le but d'épargner le montant nécessaire à l'achat d'une habitation. Étant donné que la proportion de ménages dans cette situation est plus forte à la fois pour les immigrants et les non-immigrants dans la RMR de Toronto que dans le reste du pays, les prix élevés des habitations dans la RMR pourraient aussi constituer un facteur[6].

Près du quart de l'ensemble des ménages immigrants éprouvent des besoins impérieux en matière de logement

Dans la RMR de Toronto, 24 % des ménages immigrants sont aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement. Ce chiffre est de 17 % pour les non-immigrants et de 20 % pour les immigrants dans le reste du Canada. Dans la RMR de Toronto, la proportion de ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement était nettement plus forte dans la zone centrale « 416 » que dans la zone « 905 » (voir la Figure 4). Cela n'est guère étonnant, étant donné la proportion élevée de ménages locataires qui éprouvent ces besoins et de locataires dans la zone centrale.

La proportion de ménages aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement (42 %) dans le groupe des « immigrants les plus récents » - la plupart locataires dans la zone centrale - était de loin supérieure à celle (18 %) des immigrants arrivés au pays avant 1976 (voir le Tableau 6).

Figure 4 : Ménages immigrants et non-immigrants - proportion éprouvant des besoins impérieux en matière de logement dans certaines subdivisions de recensement de la RMR de Toronto, 1996



Cette situation s'explique surtout par la hausse du taux de propriétaires dans le dernier groupe. Parmi les immigrants arrivés au pays avant 1976 (dont la plupart sont propriétaires), 38 % des locataires éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement, contre seulement 11 % des propriétaires (voir le Tableau 7).

Cela indique que les conditions de logement des ménages immigrants s'améliorent à mesure que s'allonge leur période de résidence au pays, tout comme leur revenu et le taux de propriétaires. Pour les organismes qui procurent des services aux immigrants, le fait de pouvoir repérer les ménages les plus démunis peut contribuer à l'élaboration des programmes et à la détermination de l'endroit de la prestation de services. Dans la RMR de Toronto, la planification de la prestation des services serait ainsi fondée d'une part, sur les « immigrants les plus récents » qui louent un logement dans la zone centrale et d'autre part, sur les SDR qui comptent une forte proportion de personnes appartenant à ce groupe.

Conclusions

Selon le rapport de la SCHL *Conditions de logement des immigrants* (Le point en recherche, Série socio-économique, numéro 55-3), les immigrants qui habitent au Canada depuis plus de vingt ans occupent généralement des logements conformes aux mêmes normes que ceux de la moyenne des Canadiens. En fait, parmi les ménages propriétaires, la proportion d'immigrants arrivés au pays avant 1976 est supérieure à celle des non-immigrants.

Tableau 6 : Ménages et proportion ayant des besoins impérieux en matière de logement dans la RMR de Toronto et certaines subdivisions de recensement *, 1996

	Non-immigrants		Immigrants		Immigrants selon la date d'arrivée au Canada							
					Avant 1976 « Immigrants arrivés avant 1976 »		De 1976 à 1985 « Immigrants moins récents »		De 1986 à 1990 « Autres immigrants récents »		De 1991 à 1996 « Immigrants les plus récents »	
	Total des ménages	Éprouvent des besoins impérieux	Total des ménages	Éprouvent des besoins impérieux	Total des ménages	Éprouvent des besoins impérieux	Total des ménages	Éprouvent des besoins impérieux	Total des ménages	Éprouvent des besoins impérieux	Total des ménages	Éprouvent des besoins impérieux
	(en milliers)	(%)	(en milliers)	(%)	(en milliers)	(%)	(en milliers)	(%)	(en milliers)	(%)	(en milliers)	(%)
SDR « 905 »**												
Pickering	14	11%	9	12%	6	11%	1	12%	1	13%	***	28%
Ajax	13	12%	7	16%	4	14%	1	14%	1	19%	***	31%
Vaughn	12	11%	22	12%	17	11%	3	14%	1	17%	1	23%
Markham	19	10%	27	16%	14	10%	5	14%	4	18%	4	36%
Richmond Hill	15	13%	15	17%	9	13%	2	15%	2	23%	2	35%
Newmarket	13	14%	4	13%	3	12%	1	11%	***	16%	***	19%
Mississauga	75	13%	87	19%	46	14%	16	18%	14	23%	11	36%
Brampton	40	13%	37	17%	22	14%	7	18%	4	21%	3	31%
Oakville	26	11%	15	14%	11	13%	2	13%	1	19%	1	25%
SDR « 416 »												
Scarborough	66	19%	102	26%	48	18%	18	25%	18	29%	18	43%
Toronto	140	21%	121	30%	64	24%	21	30%	17	36%	19	44%
East York	22	21%	20	29%	11	24%	3	27%	2	35%	3	47%
North York	71	19%	121	28%	64	21%	19	30%	17	34%	20	43%
York	20	24%	32	31%	17	24%	5	31%	5	38%	5	46%
Etobicoke	54	17%	58	25%	35	18%	8	28%	8	32%	8	46%
SDR « 905 »**	228	12%	223	17%	132	13%	39	16%	29	21%	23	34%
SDR « 416 »	372	20%	454	28%	239	21%	75	28%	66	33%	74	44%
	78	14%	25	14%	20	13%	3	13%	1	17%	1	22%
Total - RMR de Toronto	678	17%	702	24%	391	18%	117	24%	96	30%	98	42%

Tous les chiffres ont été arrondis.

* Comprend les ménages non agricoles, non autochtones, ainsi que ceux qui n'appartiennent pas à une bande indienne et vivent hors réserve, qui ont indiqué, lors du Recensement de 1996, avoir un revenu positif, supérieur à leurs frais de logement.

** Comprend certaines subdivisions de recensement (SDR) de la zone « 905 » dans la RMR de Toronto. Combinées au total de la zone « 416 » (qui comprend toutes les SDR applicables), elles représentent 89 % des ménages non-immigrants et entre 97 et 99 % des ménages immigrants. Sont exclues du total de la zone « 905 », les régions suivantes : Aurora, Bradford West Gwillimbury, Caledon, East Gwillimbury, Georgina, Halton Hills, King, Milton, Mono, New Tecumseth, Orangeville, Uxbridge et Whitchurch-Stouffville.

*** Nombre trop petit pour être indiqué.

Tableau 7 : Ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, selon le mode d'occupation, dans la RMR de Toronto et certaines subdivisions de recensement *, 1996

	Non-immigrants		Immigrants		Immigrants selon la date d'arrivée au Canada							
					Avant 1976 « Immigrants arrivés avant 1976 »		De 1976 à 1985 « Immigrants moins récents »		De 1986 à 1990 « Autres immigrants récents »		De 1991 à 1996 « Immigrants les plus récents »	
	% éprouvant des besoins impérieux		% éprouvant des besoins impérieux		% éprouvant des besoins impérieux		% éprouvant des besoins impérieux		% éprouvant des besoins impérieux		% éprouvant des besoins impérieux	
	Propriétaires	Locataires	Propriétaires	Locataires	Propriétaires	Locataires	Propriétaires	Locataires	Propriétaires	Locataires	Propriétaires	Locataires
SDR « 905 »**												
Pickering	8%	27%	10%	32%	9%	30%	10%	24%	10%	30%	14%	47%
Ajax	7%	29%	12%	35%	11%	34%	10%	43%	15%	32%	26%	38%
Vaughn	9%	26%	11%	30%	9%	34%	12%	25%	16%	27%	23%	20%
Markham	7%	23%	13%	34%	8%	35%	10%	36%	17%	25%	35%	40%
Richmond Hill	8%	25%	14%	34%	10%	32%	10%	32%	20%	37%	34%	39%
Newmarket	7%	35%	10%	25%	8%	34%	8%	24%	21%	0%	28%	16%
Mississauga	7%	25%	12%	35%	10%	33%	11%	33%	15%	33%	27%	41%
Brampton	8%	26%	11%	36%	9%	38%	12%	36%	16%	30%	26%	35%
Oakville	6%	30%	10%	32%	9%	31%	9%	27%	10%	40%	14%	34%
SDR « 416 »												
Scarborough	9%	35%	14%	43%	11%	40%	14%	41%	16%	41%	30%	50%
Toronto	9%	28%	15%	40%	14%	37%	17%	37%	20%	40%	25%	46%
East York	8%	34%	14%	42%	14%	40%	13%	34%	17%	41%	25%	50%
North York	9%	30%	14%	43%	12%	41%	15%	41%	19%	40%	30%	46%
York	11%	36%	17%	44%	15%	42%	19%	38%	26%	43%	25%	50%
Etobicoke	8%	30%	13%	41%	12%	37%	14%	40%	14%	40%	29%	49%
SDR « 905 »**	7%	26%	12%	34%	9%	34%	11%	33%	16%	32%	29%	39%
SDR « 416 »	9%	30%	15%	42%	13%	39%	15%	39%	18%	41%	29%	48%
Total - RMR de Toronto	8%	29%	13%	40%	11%	38%	13%	38%	17%	39%	29%	46%

Tous les chiffres ont été arrondis.

* Comprend les ménages non agricoles, non autochtones, ainsi que ceux qui n'appartiennent pas à une bande indienne et vivent hors réserve, qui ont indiqué, lors du Recensement de 1996, avoir un revenu positif, supérieur à leurs frais de logement.

** Comprend certaines subdivisions de recensement (SDR) de la zone « 905 » dans la RMR de Toronto. Combinées au total de la zone « 416 » (qui comprend toutes les SDR applicables), elles représentent 89 % des ménages non-immigrants et entre 97 et 99 % des ménages immigrants. Sont exclues du total de la zone « 905 », les régions suivantes : Aurora, Bradford, West Gwillimbury, Caledon, East Gwillimbury, Georgina, Halton Hills, King, Milton, Mono, New Tecumseth, Orangeville, Uxbridge et Whitchurch-Stouffville.

Les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement étaient généralement des immigrants récents, locataires (avec un rapport frais de logement-revenu élevé) et résidaient habituellement dans des secteurs particuliers des grandes régions métropolitaines de recensement (RMR).

Cela laisse supposer que plus la période de résidence au Canada s'allonge, plus les immigrants ont tendance à s'intégrer aux marchés locaux du travail et du logement. Ainsi, au fil des ans, le revenu moyen et les catégories des ménages immigrants ressemblent de plus en plus à ceux des non-immigrants, et il en est de même par la suite pour les conditions de logement.

Les mêmes conclusions ont été tirées pour ce qui concerne la RMR de Toronto; cela n'est guère surprenant, compte tenu que le tiers de l'ensemble des ménages immigrants au Canada y habitent. Selon les données du Recensement de 1996, le principal soutien de la moitié des ménages résidant dans la RMR de Toronto est immigrant. Parmi ces ménages, plus des trois quarts occupaient ou avaient les moyens d'occuper des habitations qui répondaient à toutes les normes établies en matière de logement, ou les dépassaient. Toutefois, 24 % (soit 167 000 ménages) de l'ensemble des ménages immigrants habitant dans la RMR de Toronto éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement. Ce pourcentage était de 17 % pour les non-immigrants dans la RMR de Toronto et de 20 % pour les immigrants dans le reste du pays.

Plus la période passée au Canada s'allonge, plus les conditions de logement s'améliorent pour les ménages immigrants dans la RMR de Toronto, car leur niveau de revenu et la composition du ménage se rapprochent de ceux des non-immigrants. Une plus forte proportion des ménages immigrants arrivés avant 1976 que des ménages non-immigrants sont propriétaire et ce, même s'ils disposent d'un revenu moyen inférieur à celui des non-immigrants. Dans la RMR de la capitale provinciale, la proportion de ménages immigrants propriétaires était inférieure à celle de leurs homologues dans le reste du pays. Mais, les taux de propriétaires étaient aussi généralement plus faibles dans la RMR de Toronto. Par ailleurs, la proportion de ménages non-immigrants propriétaires était moins élevée dans la RMR de Toronto que dans le reste du pays.

Toujours, dans la RMR de Toronto, les conditions de logement dans les six subdivisions de recensement faisant partie de la zone centrale « 416 » différaient de celles dans la zone « 905 ». Le revenu moyen des ménages, les taux de propriétaires et les frais de logement étaient plus faibles dans la zone centrale que dans la zone « 905 », sans égard au statut d'immigrant. Les ménages immigrants, particulièrement les « immigrants plus récents », ont tendance à s'installer dans la zone centrale, en raison des logements relativement plus abordables qui s'y trouvent. Ainsi, cette zone affiche des rapports frais de logement moyens-revenu plus élevés et comprend une proportion supérieure de ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, en comparaison de la zone « 905 ».

Toutefois, les moyennes peuvent souvent dissimuler d'importantes variations pour ce qui concerne les caractéristiques des ménages et les conditions de logement. C'est certes le cas de la RMR de Toronto, et particulièrement de la zone centrale. En fait, la SDR de la ville de Toronto affichait les variations les plus grandes en ce qui a trait aux revenus des ménages et aux frais de logements, parce que la zone centrale offre maintes commodités et comprend à la fois les habitations les plus chères et les logements locatifs les plus abordables.

Notes

1 Le principal soutien du ménage représente la première personne indiquée par les répondants lors du recensement comme étant responsable du paiement des dépenses du ménage. Il s'agira normalement de la personne qui verse le plus gros montant pour le paiement des frais de logement.

2 Les chiffres figurant dans tous les tableaux ont été arrondis. Dans certains cas, les chiffres inclus dans le texte sont tirés des données fournies dans les tableaux (plutôt que d'être explicitement inclus dans ces derniers).

3 Les ménages de résidents non permanents représentent, notamment, les ménages dont le principal soutien réside au Canada (et les membres de sa famille vivent avec lui) et demande le statut de réfugié, ou est titulaire d'un permis de séjour pour étudiants (visas ou permis pour étudiants), d'un permis de travail ou d'un permis ministériel (y compris les prolongements).

4 Les SDR choisies aux fins de l'analyse intra-urbaine de la zone « 905 » de la RMR de Toronto comprennent entre autres les suivantes : Pickering, Ajax, Vaughn, Markham, Richmond Hill, Newmarket, Mississauga, Brampton et Oakville. Le total de la zone « 416 » et des SDR choisies dans la zone « 905 » représentent 89 % des ménages non immigrants et de 97 à 99 % des ménages immigrants. Sont exclues du total de la zone « 905 » les SDR suivantes, notamment, qui affichent une proportion plus faible de ménages dans la RMR de Toronto : Aurora, Bradford West Gwillimbury, Caledon, East Gwillimbury, Georgina, Halton Hills, King, Milton, Mono, New Tecumseth, Orangeville, Uxbridge et Whitchurch-Stouffville.

5 Selon les chiffres fournis lors du Recensement de 1996, la valeur moyenne des habitations dans la SDR de la ville de Toronto était de 275 441 $, ce qui représentait le quatrième niveau en importance parmi les SDR faisant l'objet de l'étude. Dans la zone centrale, seule la SDR de York a enregistré une valeur moyenne comparable. Dans les autres SDR, la valeur des habitations était de 14 à 28 % inférieure. Dans la zone « 905 », seules les SDR de Vaughn, de Markham et de Richmond Hill affichaient des valeurs moyennes supérieures (entre 7 % et 12 % plus élevées) à celle de la ville de Toronto.

6 Toutes autres conditions étant égales, les habitations plus chères exigent des mises de fonds et des mensualités plus élevées que les logements dans les fourchettes de prix inférieures. Selon les données de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI), le prix moyen d'un logement existant vendu par le Service inter-agences (S.I.A.) était de 198 150 $ dans la RMR de Toronto, un chiffre de 31 % supérieur à la moyenne canadienne (150 822 $) et 27 % plus élevé que la moyenne ontarienne (155 662 $). Parmi l'ensemble des RMR canadiennes, celle de Toronto affichait le deuxième prix moyen de revente S.I.A. en importance, derrière Vancouver (288 268 $).

Bibliographie

Conditions de logement au Canada - SCHL (Le point en recherche, Série socio-économique numéro 55-1)
La situation du logement dans les régions métropolitaines - SCHL (Le point en recherche, Série socio-économique, numéro 55-2)
Conditions de logement des immigrants - SCHL (Le point en recherche, Série socio-économique, numéro 55-3)

Pour obtenir de plus amples renseignements sur les données du Recensement de 1996 en matière d'habitation, ou présenter des commentaires sur cette étude et proposer des sujets de recherche, veuillez communiquer avec :

john Engeland
Division des politiques et de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7
Téléphone : (613) 748-2799
Télécopieur : (613) 748-2402
Courriel : jengelan@cmhc-schl.gc.ca

Auteurs : Lance Jakubec, John Engeland et Ian Melzer, Division des politiques et de la recherche de la SCHL

Aide en matière de données : Deborah Siddall, Centre d'analyse de marché de la SCHL

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.